

VÝROČNÁ SPRÁVA

2013



SENETUS, s. r. o.

OBSAH

- I. Profil spoločnosti
- II. Príhovor
- III. Významné finančné ukazovatele
- IV. Významné informácie
- V. Návrh na rozdelenie zisku
- VI. Účtovná závierka
- VII. Stanovisko audítora

I. Profil spoločnosti

Spoločnosť SENETUS, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) so sídlom v Bratislave na Tobručkej ul. 4 vznikla dňa 26.5.1998 zápisom do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.

Spoločnosť je vlastníkom hotela Marrol's. Hlavnou podnikateľskou činnosťou spoločnosti je od 1.4.2003 prevádzkovanie hotela a reštaurácie.

Hotel Marrol's je členom svetovej hotelovej siete Small Luxury Hotels of the World.

Jediným spoločníkom spoločnosti so 100% podielom na základnom imaní je spoločnosť CADUS Invest, a.s..

Orgány a vedenie spoločnosti:

- valné zhromaždenie spoločnosti
- konatelia spoločnosti: JUDr. Nina Masárová, Eva Nagyová
- generálna riaditeľka: Eva Nagyová

Predmet činnosti:

- ubytovacie služby
- pohostinská činnosť
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
- prenájom hnutel'ných vecí
- prevádzkovanie zariadení na regeneráciu a rekondíciu
- prevádzkovanie garáží
- zmenáreň.

Kontakty:

+421 577 84 600

rec@hotelmarrols.sk

www.hotelmarrols.sk

II. Príhovor

Spoločnosť podniká už jedenásť rok v oblasti ubytovacích a reštauračných služieb. Hotel Marrol's patril vždy medzi najvýznamnejšie hotely na Slovensku. Marrol's boutique hotel majú naši hosti radi. O tom svedčia dosiahnuté ocenenia v roku 2013.

Na cestovnej internetovej stránke TripAdvisor, ktorá pomáha pri zhromažďovaní informácií o cestovaní recenziami zákazníkov, sme obhájili naše prvenstvo ako najlepší hotel na Slovensku a tiež umiestnenie medzi TOP 25 hotelmi Európy.

V roku 2012 sme boli ohodnotení ako najlepší hotel sveta cestovateľmi svetového rezervačného portálu Expedia. Svoje kvality sme potvrdili na tomto portáli aj v roku 2013, keď sme boli ocenení ako tretí najlepší hotel na svete.

Na ďalšom svetovom portáli Booking patríme medzi tri najlepšie hotely na Slovensku.

Ocenenie najlepšieho boutique hotela na Slovensku nám prišlo z World Travel Awards.

Všetky získané ocenenia sú ocenením vynikajúcej práce zamestnancov hotela vo všetkých strediskách. Bez ich profesionality by hotel nezískal také úžasné ocenenia.

Tržby za ubytovanie v roku 2013 zaznamenali nárast o 5% oproti roku 2012. V roku 2013 napriek poklesu na bratislavskom trhu sme nezaznamenali pokles priemernej ceny. Zároveň sme dosiahli rekordnú vyťaženosť hotela od jeho otvorenia a to neuveriteľných 76,46 %.

V nasledujúcej tabuľke je porovnanie s minulým rokom (údaje zahŕňajú aj zmluvné pokuty v prípade stornovania ubytovania):

	ROK 2012			ROK 2013		
Mesiac	Priemerná cena	Obsadenosť	Tržba	Priemerná cena	Obsadenosť	Tržba
január	81 €	56,50%	76 374 €	79	53,70%	71 298
február	79 €	54,20%	66 881 €	82	61,70%	76 757
marec	83 €	67,10%	93 795 €	83	65,80%	91 494
apríl	88 €	70,70%	101 077 €	89	77,20%	111 744
máj	88 €	75,90%	112 310 €	90	78,50%	118 175
jún	87 €	81,60%	114 690 €	89	78,60%	113 746
júl	78 €	79,80%	104 141 €	77	84,90%	109 101
august	82 €	81,80%	110 908 €	79	84,20%	111 277
september	87 €	86,00%	120 814 €	87	88,30%	124 813
október	92 €	77,80%	119 794 €	85	83,20%	118 573
november	83 €	66,50%	88 907 €	79	83,00%	105 649
december	84 €	62,10%	86 844 €	79	78,40%	103 243
SPOLU	84 €	71,67%	1 196 535 €	83 €	76,46%	1 255 870 €

V posledných dvoch rokoch je zvýšený záujem turistickej klientely o Bratislavu. To spôsobilo nárast návštevnosti Bratislavy a pozitívne sa prejavilo aj v našom hoteli.

Najväčší problém už niekoľko rokov zaznamenávame v poklese firemnej klientely. Na celkových tržbách za ubytovacie služby v našom hoteli predstavuje firemná klientela necelých 30%. V rámci úsporných opatrení firiem a vysokej ponuky na trhu hotelov v Bratislave firmy odchádzajú do lacnejších predovšetkým 4* hotelov, v ktorých priemerná cena je o polovicu nižšia než v našom už tri roky 5* hoteli.

Z pôvodného celkom biznis hotela sa Marrol's stal zaujímavým hotelom pre turistickú klientelu. A tak napriek problémom s biznis klientelou sa nám podarilo v roku 2013 zvýšiť vyťaženosť hotela a tržby za ubytovacie služby.

Cennú analýzu v oblasti hotelierstva poskytuje STR Global. V nasledujúcej tabuľke STR Global porovnáva výsledky hotela Marrol's s konkurenciou v rámci Bratislavy za rok 2013 a tieto porovnáva aj s výsledkami dosiahnutými za rok 2012:

Obdobie	Vyťaženosť hotela				Priemerná cena				RevPAR			
	rok 2013		Rozdiel %		rok 2013		Rozdiel %		rok 2013		Rozdiel %	
	Marrol's	Trh	Marrol's	Trh	Marrol's	Trh	Marrol's	Trh	Marrol's	Trh	Marrol's	Trh
január	53,7	43,4	-4,9	27,5	79,31	89,43	-1,9	-3,6	42,59	38,81	-6,6	22,9
február	61,7	50,4	14,0	41,9	82,27	88,95	4,3	-3,5	50,77	44,86	18,9	36,9
marec	65,8	52,6	-2,0	14,1	83,10	86,97	-0,4	-4,6	54,66	45,77	-2,5	8,9
apríl	77,2	62,1	9,1	16,6	89,47	92,74	1,4	3,0	69,03	57,57	10,6	20,0
máj	78,5	61,2	3,4	7,1	90,70	92,43	2,6	-1,8	71,19	56,60	6,1	5,2
jún	78,6	65,9	-3,6	-0,3	89,30	91,61	2,9	-4,3	70,23	60,35	-0,8	-4,6
júl	84,9	56,4	6,4	6,0	76,78	86,35	-1,5	-0,9	65,17	48,68	4,8	5,0
august	84,2	60,4	2,9	12,6	78,98	85,71	-2,5	-0,5	66,47	51,77	0,3	12,0
september	88,3	67,7	2,6	-6,5	87,28	90,41	0,7	-2,9	77,05	61,17	3,3	-9,2
október	83,2	61,5	6,9	-1,8	85,18	88,00	-7,4	-2,9	70,83	54,11	-1,0	-4,7
november	83,0	57,5	24,9	10,1	78,55	89,93	-4,8	-1,4	65,22	51,70	18,8	8,6
december	78,4	48,0	26,3	1,6	78,63	89,00	-5,8	-1,1	61,67	42,68	18,9	0,5
Rok	76,5	57,2	6,7	8,3	83,35	89,36	-1,3	-2,1	63,77	51,15	5,3	6,1

Hotel Marrol's je zaradený v segmente Luxury & Upper Upscale, čo predstavuje najvyššiu triedu bratislavských hotelov.

Ako vidno náš hotel vykazuje v porovnaní so svojimi konkurentmi opäť vynikajúce výsledky predovšetkým vo vyťaženosť hotela, kde sme o 34% percent lepšie než trh.

Podarilo sa nám udržať aj priemernú cenu, čo je dosť problematické vzhľadom na konkurenčné ceny hotelov nielen našej triedy, ale predovšetkým hotelov 4*, ktoré boli otvorené v roku 2012 a v roku 2013.

Nepriaznivé výsledky v prvom štvrtroku 2013 sa nám podarilo počas roka prekonať. Správnou cenovou politikou sme dosiahli výbornú vyťaženosť hotela Marrol's aj v problematických posledných dvoch mesiacoch roka. Obsadenosť hotela v týchto mesiacoch narástla oproti roku 2012 o 25% .

Tržby za reštauračné služby sa nám podarilo stabilizovať aj napriek nepriaznivej situácii v Bratislave. Hlavne v centre mesta majú reštaurácie veľké problémy, niektoré aj zatvorili. Najväčšiu časť klientely reštaurácie Messina predstavujú hoteloví hostia.

V roku 2013 bolo v hoteli Marrol's ubytovaných rekordných 23 246 osôb, čo je o 10% viac než v roku 2012. Vysoký počet hostí prináša problém pri raňajkách. Hotel má pre raňajky k dispozícii len jednu reštauráciu so 40 stoličkami. Pri obsadenosti 80 a viac osôb, čo je v hoteli bežné, nastáva problém hlavne počas víkendov, keď naši hostia chodia na raňajky nárazovo. V roku 2013 sme testovali viacero možností riešenia situácie, zatiaľ bezúspešne. V roku 2014 chceme preto posilniť obsluhu v reštaurácii a prijať hostesky, ktoré sa budú o hostí osobne starať a riešiť aktuálne situáciu.

Hotelová reštaurácia za posledné roky zmenila zameranie z firemných akcií, ktorých je vzhľadom na veľkú ponuku v Bratislave stále menej, na a la carte ponuku. Tržby sa nám napriek tomu podarilo stabilizovať. Zmenou prešla aj kuchyňa, kde sa šéfkuchár rozhodol pre ponuku slovenskej modernej kuchyne.

Nasledovná tabuľka ukazuje nárast tržieb v reštaurácii za posledné tri roky:

	ROK 2011			ROK 2012			ROK 2013		
Mesiac	Kuchyňa	Výčap	Spolu	Kuchyňa	Výčap	Spolu	Kuchyňa	Výčap	Spolu
január	14 564	4 793	19 357	23 108	5 938	29 046	21 963	7 119	29 082
február	17 358	10 371	27 729	17 596	4 575	22 171	23 270	8 008	31 278
marec	23 315	8 012	31 327	22 935	5 945	28 879	25 265	8 120	33 385
apríl	24 890	6 656	31 546	24 161	8 480	32 640	28 349	8 365	36 714
máj	26 973	9 626	36 598	26 335	7 694	34 029	30 263	8 713	38 976
jún	28 145	6 352	34 497	32 016	7 136	39 151	31 241	7 737	38 978
júl	29 691	6 645	36 336	31 776	7 419	39 195	31 031	7 914	38 945
august	26 838	5 124	31 962	30 160	6 998	37 158	32 383	9 255	41 638
september	27 165	6 286	33 450	30 633	7 810	38 443	33 651	11 486	45 137
október	28 219	7 075	35 294	34 007	10 115	44 122	30 888	9 562	40 450
november	24 993	7 873	32 866	28 058	8 006	36 064	32 547	10 812	43 359
december	30 564	9 813	40 377	28 250	8 403	36 653	34 987	12 241	47 228
Celkom	302 714	88 625	391 339	329 034	88 518	417 552	355 838	109 332	465 170

Tržby za parkovacie služby a za služby SPA sú stabilné a neprejavujú žiadne mimoriadne výkyvy počas posledných rokov.

Pretože hotel je v prevádzke už jedenásty rok, bude potrebné viac ako doteraz vynakladať finančné prostriedky na jeho údržbu, na nové zariadenia a na vybavenie hotelových izieb. Do februára 2015 spoločnosť však splatí úvery voči banke, čo prinesie finančné zdroje potrebné k obnove.

V roku 2013 sme oslávili 10 rokov od otvorenia hotela Marrol's. Ocenenia, ktoré sme dosiahli nás utvrdzujú, že ideme správnou cestou. To nás ale aj zaväzuje, aby sme pozíciu hotela obhájili a dokázali, že sme tieto ocenenia dostali vďaka profesionálnej práci všetkých zamestnancov hotela.

III. Významné finančné ukazovatele

VÝNOSY

Najvýznamnejšie tržby z vlastných výkonov za posledné roky sú nasledovné:

v EUR	rok 2013	rok 2012	rok 2011
ubytovacie služby	1 250 333	1 184 278	1 226 403
pohostinská činnosť	465 170	417 552	391 339
prenájom kongresových sál	27 462	27 886	33 567
služby relaxačného centra	46 331	48 035	43 351
prenájom parkovacích boxov	36 118	37 230	36 447

NÁKLADY

V súvislosti s predmetom podnikania k významným nákladovým položkám patria:

v EUR	rok 2013	rok 2012	rok 2011
spotreba potravín v reštaurácii	172 935	152 247	142 665
spotreba elektrickej energie	51 954	51 303	50 238
spotreba plynu	24 869	25 184	25 201
opravy a udržiavanie	26 936	23 604	36 022
práce a umývacie služby	72 804	68 151	65 875
poplatky rezervačným systémom	31 112	31 434	28 459
provízie za ubytovaných hostí	120 613	90 713	78 631
osobné náklady	564 676	595 097	562 512

VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA

Výsledok hospodárenia v posledných troch rokoch mal štruktúru:

v EUR	rok 2013	rok 2012	rok 2011
výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	201 659	142 951	158 070
výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-11 603	-21 246	-48 916
výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	190 056	121 705	109 154
výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	0	0	0
výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	149 405	109 004	94 355

EBITDA

Zisk pred odpočítaním úrokov, daní a odpisov, ekvivalent prevádzkového hospodárskeho výsledku, dosiahol tieto hodnoty:

v EUR	rok 2013	rok 2012	rok 2011
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	149 405	109 004	94 355
Daň z príjmov	40 651	12 701	14 799
Nákladové úroky	9 524	18 601	46 322
Odpisy	213 573	202 371	212 843
EBITDA	413 153	342 677	368 319

AKTÍVA

Aktíva za posledné tri roky mali nasledovnú štruktúru:

v EUR	rok 2013	rok 2012	rok 2011
spolu majetok	3 471 546	3 609 514	3 893 719
pohľadávky za úpisané vlastné imanie	0	0	0
neobežný majetok	3 326 674	3 464 636	3 639 100
obežný majetok	123 485	123 436	234 796
časové rozlíšenie	21 387	21 442	19 823

PASÍVA

Pasíva za posledné tri roky mali nasledovnú štruktúru:

v EUR	rok 2013	rok 2012	rok 2011
vlastné imanie a záväzky	3 471 546	3 609 514	3 893 719
vlastné imanie	440 976	291 571	186 597
základné imanie	165 970	165 970	165 970
zákonný rezervný fond	16 597	16 597	332
nerozdelený zisk minulých rokov	109 004	0	0
neuhradená strata minulých rokov	0	0	74 060
výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	149 405	109 004	94 355
záväzky	3 007 793	3 294 022	3 682 904
časové rozlíšenie	22 777	23 921	24 218

IV. Významné informácie

1. Na budovu hotela Marrol's a pozemok pod hotelom na Tobruckej ulici v Bratislave je zriadené záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. Bratislava v nadväznosti na poskytnuté úvery v roku 2007 splatné do februára 2015.
2. Spoločnosť má Úradom priemyselného vlastníctva priznanú do roku 2023 ochrannú známku na vyobrazenie „Hotel Marrol's“.
3. Okrem záložného práva, ktoré je uvedené v odseku 1. tohto článku, nie sú známe žiadne iné významné riziká a neistoty, ktorým by mohla byť spoločnosť vystavená.
4. V roku 2013 spoločnosť nemala žiadnu fluktuáciu, neboli prepustení žiadni pracovníci, situácia v zamestnávaní je stabilná už niekoľko rokov.
5. Spoločnosť nemá v zahraničí žiadnu organizačnú zložku.
6. Spoločnosť je súčasťou konsolidačného poľa. 100% vlastníkom spoločnosti je CADUS Invest, a.s., so sídlom na Tobruckej ul. 4 v Bratislave.
7. Operácie v oblasti nadobúdania akcií, dočasných listov a obchodných podielov v inej účtovnej jednotke sa nevyskytujú.

8. Chod hotela Marrol's má z prevádzky podzemného parkoviska a plynovej kotolne vplyv na okolité prostredie. Tieto prevádzky sú sledované a zabezpečené v zmysle platných právnych predpisov.
9. V oblasti výskumu a vývoja spoločnosť nemala v roku 2013 žiadne výdavky.
10. V budúcnosti plánuje spoločnosť naďalej podnikáť najmä v oblasti ubytovacích služieb a pohostinských služieb.
11. Nie sú známe žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by nastali po skončení roka 2013.

V. Návrh na rozdelenie zisku

Valné zhromaždenie spoločnosti, ktoré bude zasadať v apríli 2014, rozhodne o rozdelení zisku za účtovné obdobie 2013 vo výške 147 924,82 EUR.

Návrh štatutárneho orgánu je vyplatiť dosiahnutý zisk za účtovné obdobie roku 2013 materskej spoločnosti CADUS Invest, a.s, Bratislava.

VI. Účtovná závierka

Súčasťou výročnej správy je účtovná závierka za účtovné obdobie ku dňu 31.12.2013, t.j. súvaha, výkaz ziskov a strát a poznámky k účtovnej závierke.

VII. Stanovisko audítora

Podľa názoru audítora účtovná závierka vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti a výsledok hospodárenia za rok 2013 je v súlade so zákonom o účtovníctve.

Podľa názoru audítora údaje vo výročnej správe sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s účtovnou závierkou, z ktorej boli odvodené.

V Bratislave dňa 24.3.2014

Eva Nagyová, konateľ

JUDr. Nina Masárová, konateľ



Marrol's Boutique Hotel *****
A member of Small Luxury Hotels of the World
www.hotelmarrois.sk

